

ZPRÁVODAJ

pro členy a klienty
družstva

pokrok
stavební bytové družstvo

Vyšlo v dubnu 2008
číslo 02/2008

Výstavba v Modřanech

V městské části Praha 12, v Pískové ulici v Modřanech, stojí objekt SBD POKROK, který sloužil řadu let provozně-technickému úseku. Život ale přináší změny, celý úsek se postupně stěhuje do centrály družstva v Karlíně a budova v Modřanech se stává nepotřebnou. Prodat? Není to škoda? Vždyť SBD POKROK je nejen majitelem budovy, ale i pozemku. A máme čtyři tisícovky nebydlících členů. Třeba by se některým z nich v Modřanech líbilo... A tak přišel nápad s novou výstavbou na tomto místě. Nedávno o ní (ale nejen o ní) na Úřadu městské části Praha 12 debatovali starosta Petr Hána a předseda SBD POKROK Oldřich Sova.

Sova: My jsme se právě včera s architektem dohodli i na časovém harmonogramu. Teď se dělá projekt pro územní rozhodnutí, které by mělo padnout do dvou až tří měsíců, potom by mělo přijít stavební povolení. Mezi tím bychom ve stávající budově dosavadní činnost úplně utlumili – už jsou tam jen sklady a nějakí nájemci, kteří mají šestiměsíční výpovědní lhůtu. Takže nejspíše do konce roku bude budova úplně prázdná, máme tam asi dvouměsíční rezervu. Prostě na začátku příštího roku bychom chtěli začít stavět.



Předseda SBD POKROK Oldřich Sova (vlevo) se starostou Prahy 12 Petrem Hánou nad plánem nové výstavby v Modřanech.

Hána: Taková výstavba nového bytového domu je přínosem i pro nás. Pokud se sem nastěhují mladí lidé, bude to nesmírně pozitivní, i nám totiž stárne populace. Demografická křivka není příznivá v celé republice a Praha 12 v tomto směru není výjimkou. Přibyli by nám také dětičky, takže bychom neměli prázdné školky ani školy. Samotná ta lokalita v těsném sousedství našeho úřadu je pro bydlení nesmírně příjemná. V dostupné vzdálenosti je

všechno, co lidé potřebují. Důležité je i to, že nám tady nezůstane nevyužívaný opuštěný objekt, ze kterého by se mohl stát nějaký squat, což žádnému starostovi samozřejmě radost nedělá. Takže jsme rádi, že se SBD POKROK rozhodlo k tak rychlé výstavbě.

Sova: Použijeme model financování, který jsme úspěšně vyzkoušeli v Šestajovicích. Na zvážení našeho představenstva je, zda i v tomto případě založíme dceřiné družstvo z řad

Dokončení na straně 3 ►

Obsah:

- Výstavba v Modřanech
- Rozúčtování nákladů na energie
- Právní okénko
- Podivné půjčky
- Certifikát ISO slavnostně předán
- Nepřízpůsobiví sousedé
- Pokrok na Velké Ohradě
- K možnosti družstevního bydlení v Praze
- Realitní kancelář radí
- Projekt Rosa Canina Trnová
- Kontrola plnění usnesení shromáždění delegátů
- Konference o bydlení v Praze
- Sociální bydlení ve Francii
- Prezentace výtahů

Rozúčtování nákladů za spotřebu energií za rok 2007

Koncem minulého roku byly provedeny odečty měřičů (spotřeby) tepla, teplé a studené vody na objektech SBD POKROK.

Odečty probíhaly takto:

Termín řádného i náhradního odečtu oznámil zpracovatel vyúčtování minimálně 10 dnů předem vývěskou ve vstupních prostorách objektu a na všech vstupních dveřích do objektu. Současně byl termín odečtů písemně oznámen správci objektu.

Zpracovatel prováděl:

a) kontrolu IRTN (indikátor rozúčtování topných nákladů) a vodoměrů - číslo měřidla, jeho funkčnost, neporušenost

plomby nebo jakékoliv znaky, které by napovídaly, že došlo v průběhu účtovacího období k manipulaci nebo ovlivňování měřidla. Veškeré zjištěné skutečnosti poznamenal na odečtový list,

b) zaznamenané odečtené stavy měřidel nechal potvrdit spotřebitelem,



Ing. František Svoboda

Dokončení na straně 12 ►



Otázka:

Společně s manželkou a dvěma nezletilými dětmi jsem nájemníkem obecního bytu a současně vlastníkem „družstevního bytu“ - garsonky, ke které má však právo doživotního užívání moje matka. Moje žádost o převod obecního bytu do vlastnictví byla zamítnuta a současně jsem obdržel výpověď z nájmu tohoto bytu s odkazem na ust. §711, odst.2, písm.c.), občanského zákoníku. Je tento postup vůbec legální? Co mám v této situaci dělat?

Odpověď:

Postup úřadu vůči Vám je sice zcela legální, zřejmě však nebude pro Vás znamenat ztrátu nájemního práva k obecnímu bytu. Příslušné ust. obč. zákoníku totiž říká, že ...pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení



soudu... má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt...

Ve Vašem případě dle mého názoru a současné soudní judikatury po Vás skutečně nelze spravedlivě požadovat užívání jen jednoho bytu a tudíž soud s největší mírou pravděpodobnosti rozhodne o neplatnosti soudní výpovědi podané úřadem. Žalobu na neplatnost výpovědi musíte podat do 60 dnů ode dne doručení výpovědi k Vašemu okresnímu/obvodnímu soudu.

Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva

„Kontinuální“ informace

Bez spojení není velení – říkalo se za mých mladých časů. V podstatě to bylo, z dnešního pohledu už poněkud prehistorické, zdůraznění významu informace pro rozhodovací proces.

To nejdůležitější rozhodování probíhá v SBD POKROK na Shromáždění delegátů, které je jakýmsi naším družstevním parlamentem. Přes 20 tisíc členů se může těžko najednou sejít a nějak smysluplně rozhodovat, a tak k tomu delegují lidi, kterým důvěřují - bývá jich něco přes dvě stovky. Tito lidé pak přijímají rozhodnutí o zásadních věcech našeho družstva – nejen o penězích, ale třeba také o tom kdo má a kdo nemá právo být jeho členem, o stanovách, o statutárních orgánech. Rozhodovat se samozřejmě musejí na základě informací, které mají k dispozici – dostávají je v předstihu v příslušném termínu. A tady nastává změna – všichni delegáti teď budou dostávat informace o jednáních představenstva družstva každého čtvrt roku, tak říkájí „kontinuálně“. Ti, kteří disponují e-mailem, je obdrží prakticky s nulovými náklady elektronickou cestou, ostatní poštou v tištěné podobě. Tato změna jistě nenavodí úplně ideální stav informovanosti delegátů, ale je velkým krokem vpřed. „Je to krok první, ale jistě ne poslední“, říká předseda družstva O.Sova, který dopisem vyzývá všechny delegáty, aby navrhli případná další zlepšení v tomto toku informací. (orl)



Z právní praxe:

„Podivné půjčky“

Žijeme v době, kdy se stále více českých domácností zadluhuje, ať již se jedná o hypoteční úvěry na pořízení bydlení či nejrůznější půjčky na rekonstrukce bytu, rodinné dovolené, vánoční dárky apod. Účel některých úvěrů je smysluplný, zejména těch, které směřují do oblasti bydlení, do rekonstrukce a modernizace bytu nebo společných částí domů. Tyto investice zhodnocují váš byt, popř. celý dům. Je však třeba důkladně zvážit, ke které společnosti si půjčku půjdete vyřídit. V případě bankovních institucí není třeba se obávat nekalých praktik, jinak je tomu u soukromých společností.

V současné době se na českém trhu objevuje stále více soukromých společností, které nabízejí půjčky, aniž by zkoumaly vaše finanční možnosti či příjmy a rádi vám zapůjčí peníze, dokonce i 500.000 Kč, máte-li členský podíl v bytovém družstvu, k němuž se váže právo nájmu družstevního bytu. Má to ovšem malý háček, musíte podepsat smlouvu o zajišťovacím převodu členských práv a povinností na jimi určenou osobu. Málokdo z členů družstva si uvědomí, že svým podpisem na již zmíněné smlouvě o zajišťovacím převodu ztrácí jakoukoli možnost dispozice s družstevním bytem a jeho

nájemní smlouva zaniká. Společnost, která vám půjčila 500.000 Kč vás dokonce nechá ve „vašem“ družstevním bytě



bydlet, ale již jako podnájemníky. Zároveň vám slíbí, že po splacení zapůjčených peněz, úroků z prodlení téměř na hranici lichvy a nejrůznějších sankčních poplatků, vám převede členská práva a povinnosti zpět. Nikdy se tak ovšem nestane. V případě, že se chcete bránit soudní cestou, např. žalobou na neplatnost smlouvy o zajišťovacím převodu členských práv

a povinností, náhle zjistíte, že jste současně podepsali rozhodčí doložku, v níž řešení veškerých sporů vyplývající ze smlouvy o zajišťovacím převodu, včetně otázky platnosti či neplatnosti této smlouvy, jste svěřili soukromému rozhodci a vyloučili tak pravomoc řádných soudů. Tímto rozhodcem není nikdo jiný než fyzická či právnická osoba spřízněná se společností, která poskytla půjčku. Výsledek rozhodčího řízení si každý z nás může jistě domyslet. Nakonec se snažíte splácet zapůjčené peníze, úroky z prodlení a vysoké sankční poplatky a zároveň definitivně přicházíte i o střechu nad hlavou, neboť nový člen družstva vám vypoví podnájemní smlouvu, což samozřejmě může i bez udání důvodu ve lhůtě stanovené v § 710 odst. 2 obč.zák., a snaží se vás z bytu vystěhovat.

Může se vám popisovaná situace zdát neuvěřitelná. Bohužel jsem se v našem družstvu při své právní praxi setkala již se dvěma obdobnými případy.

Závěrem nezbyvá než tato rada. Pokud se rozhodujete vzít si půjčku, navštivte raději bankovní instituce než soukromé společnosti a před podpisem smlouvy si dvakrát přečtete veškeré dokumenty.

JUDr. Jitka Zábojová

Výstavba v Modřanech

◀ *Dokončení ze strany 1*

našich nebydlících členů, nebo zda bude stavět přímo právnická osoba SBD POKROK. S nějakými dotacemi, třeba z Fondu pro rozvoj bydlení, už asi nebude možné počítat, takže může stavět přímo POKROK. Pro to hovoří i skutečnost, že je majitelem budovy i pozemku, takže by to bylo logické.

Hána: Výborné je, že tady není žádný velký problém s parkováním. Zahušťování sídliště je u nás problém právě z tohoto důvodu, ale v Pískové ulici je místa dost. Už samotný projekt řeší i dopravu pro obyvatele domu. My jsme měli pár záměrů na výstavbu nástaveb, protože jsou hezké a ty domy vlastně i kultivují, ale je to problém právě kvůli parkování.

Sova: S tzv. „dopravou v klidu“ máme velké potíže, i my se už myšlenky na nástavby musíme vzdávat právě z tohoto důvodu. Máme 250 objektů



Stará vysloužilá provozní budova SBD POKROK v Pískové ulici už nijak nezdobí.

a lidé, kteří bydlí kolem takového místa budou většinou proti. Takže technické řešení tato problematika má, je to ale řešení málo reálné. Čekáme vůči parkovacím domům obrovský odpor.

Sova: To se naštěstí nového bytového domu SBD POKROK v Pískové ulici týkat nebude, ten bude v poměrně prostorově volné lokalitě.

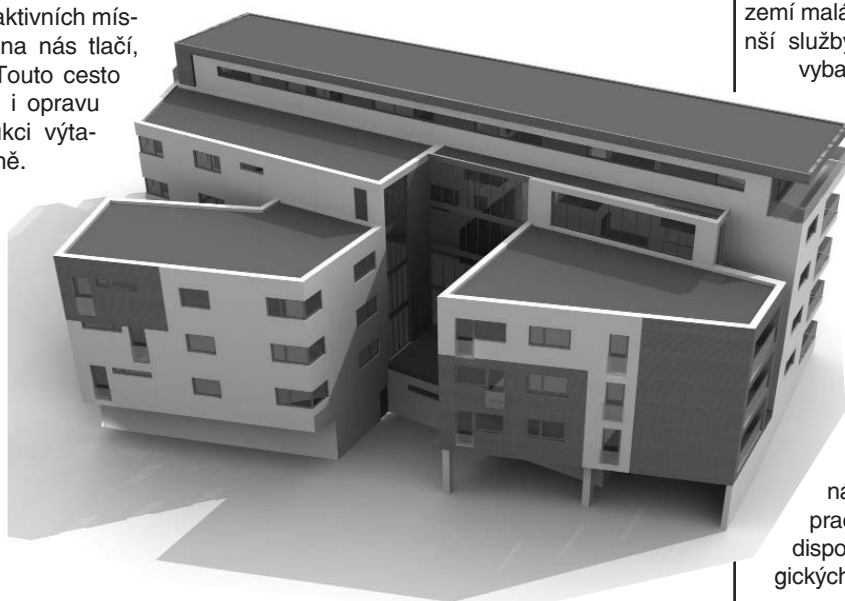


Tak by mělo vypadat průčelí nového bytového objektu v Pískové ulici

a tedy 250 střeš na atraktivních místech v Praze a někde na nás tlačí, že by nástavby chtěli. Touto cestou by si totiž vyřešili třeba i opravu střechy nebo rekonstrukci výtahu, zateplení a podobně.

To zejména tam, kde nejsou lidé příliš solventní a ty firmy, které by nástavby postavily by za toto „stavební místo“ takové investice provedly. Dokonce i z architektonického hlediska by to skoro všude šlo, ale zatím nikde neumíme vyřešit parkování.

Hána: Jediným řešením je asi stavět na sídlištích parkovací domy a tím počet parkovacích míst znásobit. Je to ale drahé



Nová budova je moderně architektonicky řešena.

Slovo architekta

Nový bytový dům pro BD Pokrok bude obsahovat 29 bytových jednotek všech velikostních kategorií od garsonek po mezonetové byty ve vyšších podlažích. Objekt bude mít 4 nadzemní podlaží, páté ustoupené nadzemní podlaží a parkovací garážová stání v suterénu pro každý byt. V objektu se též plánuje v přízemí malá pronajímatelná plocha pro menší služby. Samozřejmostí je technické vybavení objektu, sklepní kóje, výměňková stanice pro vytápění a ohřev vody.

Z architektonického hlediska se jedná o moderní budovu s železobetonovým skeletostěnovým systémem s cihelnými dozdvívkami a zatepleným obvodovým pláštěm. Všechny byty jsou přístupné z centrální haly na jednotlivých podlažích s výtahem a schodištěm.

Na fasádě objektu se uplatní moderní materiálůvá a barevná řešení. V současné době se pracuje na propracování některých dispozičních, výtvarných a technologických řešeních projektu.

Ing. arch. Daniel Smitka
architektonický atelier

Máme certifikát ISO 9001



Certifikát ISO převzal místopředseda SBD POKROK ing. Jan Vokrouhlecký (zleva) spolu s předsedou ing. Oldřichem Sovou od ředitele TÜV NORD Czech RNDr. Miloše Kužvarta a manažera jakosti této společnosti ing. Bohuslava Kubišty.

Jak jsme vás již informovali v minulém čísle, absolvovalo naše družstvo úspěšně certifikační audit, jehož výsledkem bylo doporučení udělit Stavebnímu bytovému družstvu POKROK certifikát pro systém managementu dle EN ISO 9001. Zpráva auditorů z této náročné prověrky po překladu textu certifikovaných činností do němčiny a angličtiny se stala hlavním podkladem pro projednání, schválení a vystavení příslušného certifikátu TÜV CERT.

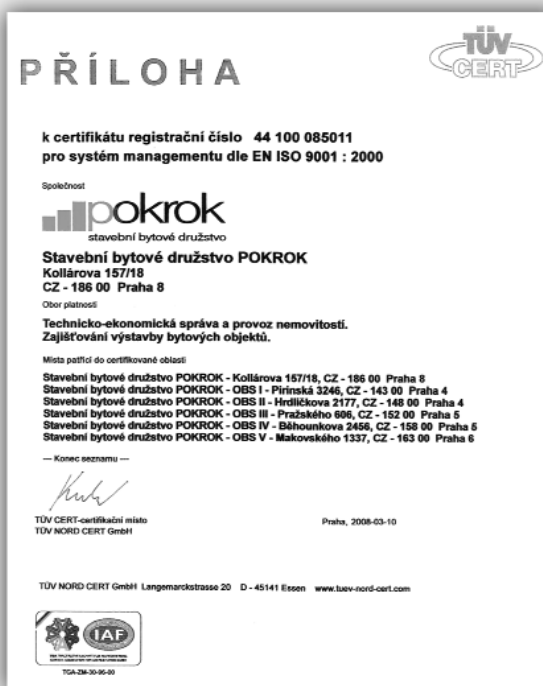
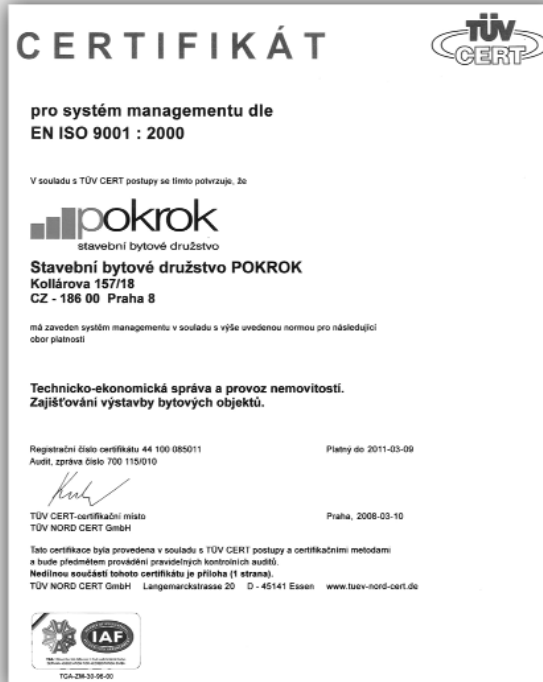
Následovalo předání certifikátu dne 11. března 2008 v pražském sídle TÜV NORD Czech s.r.o.

Za SBD POKROK se předání zúčastnili předseda představenstva a ředitel družstva Ing. Oldřich Sova, místopředseda představenstva a představitel vedení pro jakost Ing. Jan Vokrouhlecký. Za TÜV NORD Czech hosty přivítal jednatel a ředitel RNDr. Miloš Kužvart a spolu s ním se jednání účastnil manager jakosti TÜV NORD Czech Ing. Bohuslav Kubišta.

Zbývá ještě ukázat vlastní certifikát i s přílohou, kde jsou vypsána pracoviště SBD POKROK pro která certifikát platí a jsou zde proto uvedeny všechny obvodní bytové správy družstva.

Pokud tedy budete mít cestu třeba jen na nejbližší OBS, nezapomeňte se podívat na barevnou verzi certifikátu ve skutečné velikosti. Netřeba zdůrazňovat, že certifikát je k vidění i v Karlíně.

Dana Schneiderová
asistentka představenstva a kontrolní komise



Nepřízpůsobiví sousedé

Jednou z častých stížností, adresovaných Kontrolní komisi či Kontrolnímu oddělení SBD Pokrok je stížnost zoufalých lidí, kteří mají tu smůlu, že jejich sousedé se nechovají dle Domovního řádu a zcela bezohledně obtěžují hlukem, křikem, mlácením a to v kteroukoli denní i noční hodinu. Panelové domy jistě nejsou ideálem soukromí, ale někteří lidé nerespektují ani základní práva sousedů na odpočinek a klid. Mnohdy se stává, že obtížným není majitel či nájemce bytu, ale podnájemce, kterému byl byt pronajat.

Obtěžování sousedů může být považováno za hrubé porušení dobrých mravů se všemi důsledky z toho plynoucími. Nájem-

cům může být za takových okolností vypořádán nájem, podle § 711 odst. 2, písmeno a) občanského zákoníku. V takových případech by mělo družstvo písemně upozornit nájemce na to, že jeho chování je nežádoucí. Ze zkušenosti Kontrolní komise víme, že někdy, pokud je zasláno takovéto upozornění na nevhodné chování, situace se uklidní.

Co se týče hluku, poskytuje náš právní řád také ochranu v podobě práva na noční klid. Časové rozmezí nočního klidu je definováno v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, kde se noční dobou rozumí doba od 22.00 do 6.00 hodin.

Další možnost obrany nabízí § 5 občanského zákoníku, dle kterého se lze do-

máhat ochrany u příslušného orgánu státní správy, což je v tomto případě obecní úřad. Za spáchání přestupku proti veřejnému pořádku (porušení nočního klidu) může obec udělit pokutu do výše 1000.-Kč.

Někteří postižení obyvatelé, po marných pokusech domoci se klidu, předávají tuto záležitost advokátní kanceláři, která podniká příslušné kroky, počínaje i zasláním podnětu Kontrolní komisi. Jako krajní řešení je potom domáhat se svých práv u soudu.

V každém případě jsou takovéto situace velmi nepříjemné a proto přejeme všem, aby byli obklopeni pouze laskavými sousedy.

Ing. Božena Petrová
členka kontrolní komise

Pokrok na Velké Ohradě

V některých okrajových částech Prahy sílí znepokojení obyvatel nad negativními změnami, k nimž v jejich čtvrtích dochází. Jednou z těchto lokalit je i Velká Ohrada. A protože přibližně polovinu tamních bytů obhospodařuje SBD POKROK, spojili se jeho tamní členové a založili občanské sdružení s názvem, který je uveden v titulku – POKROK NA VELKÉ OHRADĚ.

„Oslovili jsme družstevníky a obyvatele objektů SBD POKROK s cílem odstranit nebo zmírnit některé tíživé problémy na Velké ohradě“, říká Paed. Dr. Jaroslav Ferkl a Anna Velínská ho doplňuje: „Jde nám především o zlepšení parkování,



Paed.Dr. Jaroslav Ferkl a Anna Velínská (na fotografii) jsou spolu s Vladimírem Laurynem iniciátory petice.

Přijďte podepsat - chceme lepší v

PETICE

Vážený pane starosto,

my, níže podepsaní občané jsme nuceni se denně potýkat s dle Velká Ohrada, a to především s **problémem parkování**, který už dnešce. Po 19. hodině večerní na Velké Ohradě zaparkujete jen zaparkujete vůbec. V nočních hodinách by auto větších rozměrů. Místo a my se oprávněně obáváme, že MČ začne tento akutní problém životě lidí. Dnes už tento problém není jen o tom, že nemá rovněž obava o naši bezpečnost.

Vážený pane starosto, jako členové Občanského sdružení Velké Velké Ohradě, a především jako obyvatelé této lokality Vás žádáme parkováním na Velké Ohradě konečně zabývat a **navrhla kom** na příslušné odborní MČ P13 žádost o možnost účastnit se s tímto problémem souvisí.

bezpečnost, osvětlení, přítomnost policie“.

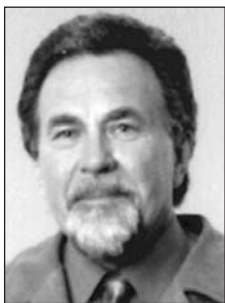
Prvním výsledkem občanského sdružení je petice, pod níž bylo už na přelomu března a dubna 1600 podpisů.

„Jsme moc rádi, že nám účinnou pomoc přislíbil i předseda našeho družstva Oldřich Sova, takže naše petice, až ji budeme předávat starostovi Prahy 14, bude mít přece jen větší váhu“, pochvaluje si A. Velínská.

Tato aktivita je jistě velmi zajímavá a stojí za pozornost. O výsledcích snahy obyvatel Velké Ohrady vás na stránkách Zpravodaje budeme informovat.

K možnosti zajištění družstevního bydlení v Praze

V předchozím vydání Zpravodaje jsme Vás informovali o vyžádané nabídce rámcových možností k zajištění bytové výstavby pro členy družstva SBD POKROK od a.s. České nemovitosti. Provedli jsme plošné zveřejnění její první části, a to nabídky výstavby obytných domů v letech 2008 - 2010 v lokalitách Ruzyně, Modřany, Vinoř a Zbraslav. Stalo se tak prostřednictvím webových stránek družstva, vývěsky družstva, osobních dopisů adresátům, kteří projevují trvale vážný zájem o družstevní výstavbu a na posled i v únorovém vydání Zpravodaje. Oslovili jsme tak všechny potenciální zájemce našeho družstva o první etapě připravované bytové výstavby zajišťované Českými nemovitostmi a současně je vyzvali, aby v době co možná nejkratší sdělili svůj předběžný zájem o ní.



JUDr. Jaroslav Ledvína

Podle dosavadních výsledků průzkumu u členů SBD POKROK je projevován zájem o toto družstevní bydlení v nabídnutých lokalitách Prahy doposud ne plně uspokojivý a jeví se následně:

Ruzyň - Manovka II (ukončení III/2009) k nabídce 2 x 22 bytů se přihlásilo 15 členů družstva

Modřany - Belariepark (ukončení II/2009) k nabídce 314 bytů se přihlásilo 15 členů družstva

Vinoř - Zámecký dvůr (ukončení IV/2010) k nabídce 209 bytů se přihlásili 4 členové družstva

Zbraslav - Panská zahrada (ukončení III/2010) k nabídce 25 bytů se přihlásili 4 členové družstva

Všichni výše uvedení zájemci z řad našich členů, případně i členů družstev Družstevního marketinkového sdružení Praha, které jsme však doposud neoslovili, by měli možnost využít jistých výhod poskytovaných naším družstvem při administra-

tivním zajištěním takového družstevní výstavby a úrokového zvýhodnění poskytovaných úvěrů jistěných SBD POKROK.

Stejně tak by tomu mohlo být i v případě, když by při neúplném obsazení družstevního bytového objektu členy družstva projevili doplňkový zájem i občané ostatní, pokud by se předtím stali členy našeho družstva. Jinými slovy tato problematika není zcela uzavřena a případní další zájemci se mohou ještě přihlásit u sl. Schneiderové, odd. výstavby SBD POKROK.

V současné době nemá sice SBD POKROK oprávnění od svého vrcholného orgánu Shromáždění delegátů k výhodnému odkoupení celého nabízeného objektu, nicméně hledá intenzivně způsob, jak tento problém operativně řešit a zjednodušit.

Nezastíráme, že smyslem naší angažovanosti v této výstavbě, při stanovené družstevní stejnorodosti v družstevním bytovém domě se soukromým vlastnictvím bytů, je příští správa takového objektu

Dokončení na straně 12 ►



REAL SPEKTRUM®

Evropská realitní skupina

Vážení čtenáři,

již podruhé na těchto stránkách otevíráme náš seriál aktualit a zajímavostí z realitního trhu. Věříme, že se pro Vás stane vítaným zdrojem informací, rad a inspirace pro Vaše rozhodování v obchodu s nemovitostmi. Možná se chystáte prodat svůj byt, rodinný dům, chatu, či pozemek. Nebo naopak plánujete koupit nemovitosti. Třeba byste chtěli svůj byt vyměnit, či pronajmout. Neváhejte se na nás obrátit, jsme tady pro Vás. A rádi Vám zdarma poskytneme konzultaci o Vašich potřebách, či záměrech. Evropská realitní skupina REAL SPEKTRUM úspěšně pomáhá řešit problematiku bydlení již 17 let tisícům spokojených klientů. Najdete nás na 60-ti místech u nás i v zahraničí. Pracujeme v rámci husté sítě obchodních míst a tak je Vaše nabídka, či poptávka okamžitě realizována po celé České republice. Jsme zakládajícími členy Asociace realitních kanceláří ČR, řídíme se Etickým kodexem realitního makléře a striktně dodržujeme Standardy kvality realitních služeb. Garantujeme Vám nejen úspěšný, hladký a rychlý průběh Vaší realitní transakce, ale rovněž nejvyšší kvalitu poskytovaného servisu. Nejsme realitka, jsme

Vaše REAL SPEKTRUM

Aktuální mapa sítě REAL SPEKTRUM v ČR



98% zákazníků hodnotí naše služby jako velmi dobré.

Nezávislý výzkum Brand Brothers.

Regenerace domů a bytů v panelových sídlištích

je prioritou hospodaření s byty u nás. Bytový fond v ČR představuje cca 4,5 milionu bytových jednotek. S téměř jedním bytem na dva občany představujeme mírný nadprůměr v rámci Evropské unie. Zda je u nás bytů skutečný nedostatek, to s konečnou platností ukáže až dokončení deregulace nájemného. Co je základním problémem bytového fondu u nás, je jeho velmi neutěšený technický stav a vnitřní investiční dluh. Především panelové domy a byty v našich sídlištích již léta volají po komplexní rekonstrukci. A nejedná se pouze o zateplení fasád, výměnu elektroinstalace, opravy plochých střech, výměnu oken, umakartových jader, či evropské normy nesplňujících výtahů. Problém je mnohdy daleko hlubší a týká se přímo nosných kon-

strukcí, betonových zdí a korodujících ocelových armatur. A tady již mohou vznikat problémy se statikou domu, nejen známé případy nutných výměn balkonů, hrozících zřícením. Problémy komplexních rekonstrukcí panelových sídlišt nabývají celoevropského charakteru. Proto také vznikly dotační programy z fondů EU, určené právě pro financování oprav a rekonstrukcí panelových domů. Rovněž bytová politika vlády akcentuje tuto problematiku. Finančních prostředků však nebude nikdy dostatek, zvláště, pokud si uvědomíme hromadný, ba přímo masový rozsah potřebných rekonstrukcí a to v situaci stále rostoucích cen stavebních materiálů, práce a energií i rostoucích úroků z úvěrů. V této situaci nabývá na významu moudrá a racionální politika by-

tových družstev při stanovení, výběru a užití prostředků z fondů oprav a konkrétní rozhodování o provádění jednotlivých oprav. Je v zájmu všech bytových družstevníků, nájemníků bytových jednotek, aby se do celého procesu plánování, přípravy a realizace údržby, oprav a rekonstrukcí domů a bytů aktivně zapojovali a přispívali tak svými názory a zkušenostmi ke zdárnému postupu revitalizačních prací na našich sídlištích. Jde přece o společný zájem dobře bydlet a kvalitně žít v prostředí, které tuto kvalitu našeho života zaručí na další desítky let.

Jiří Fajkus

Generální ředitel skupiny REAL SPEKTRUM

Využijte spektrum
našich služeb ...



Realitní služby



Finanční servis



Právní servis



Daňové poradenství



Aukce

Spolužití bytových družstev se společenstvím vlastníků: žádný problém ?!

Na tomto místě otevíráme anketu na výše uvedené téma. Chceme dát prostor Vám a Vaším zkušenostem Vážení čtenáři. Podělte se s námi o Vaše názory a příklady dobrého i špatného soužití bytových družstev a společenství vlastníků v bytových domech s družstevním i vlastnickým typem bydlení. Experti na bytové právo upozorňují: Kooperativní koexistence je nutností, jinak může souběh obou konceptů bydlení přinést řadu problémů, například právě při správě, údržbě a opravách domů a bytů! A co na to naši čtenáři?

A na co se můžete těšit příště?

- Anketa na téma: Co je „lepší“? Družstevní nebo vlastnické bydlení?
- Střípky z právní úpravy bytového družstevnictví.
- Kam kráčí naše sídliště?

PROJEKT ROSA CANINA TRNOVÁ

Nádherné bydlení nedaleko Prahy, vysoko nad Vltavou - to se skrývá za poněkud cizokrajným názvem nového projektu, o kterém jedná SBD POKROK. Rosa Canina znamená „růže šípková“, která je podle naučného slovníku pratypes všech vyšlechtěných ozdobných forem růží. Mohlo by to tedy být přírodní bydlení obohacené o moderní prvky.

Celkový projekt zahrnuje vybudování souboru obytných budov s bytovými jednotkami a nebytovými komerčními prostory s příslušenstvím (parkovací stání) na celkové ploše pozemků 20.547 m² v k.ú. Trnová u Jíloviště, okr. Praha – západ.

Sestává ze 4 obytných souborů, v nichž v průběhu 3 let vznikne celkem cca 137 bytů. Dále bude jako součást areálu vybudován polyfunkční objekt s restaurací, pekárnou, cukrárnou, prodejnou tabáků a možností využití dalších nebytových prostor.



Letecký pohled na lokalitu plánované výstavby.



Komplex je umístěn v širším centru nově budované obytné zóny. Je koncipován tak, aby pro své budoucí obyvatele zajišťoval služby a sociální zázemí.

Realizace celkového projektu, na který je již vydáno pravomocné stavební povolení, bude rozdělena do 4. etap. Bude ji

zajišťovat nově vytvořená jednoúčelová společnost Fontána Trnová s.r.o. a GFI s.r.o. jako autor stavební dokumentace, projektant a odborný dozor. Generální dodavatel stavební části bude vybrán formou výběrového řízení.

Skladba 55 bytových jednotek 1. etapy:

4 byty	1+kk o rozloze 35 m ²
26 bytů	2+kk o rozloze od 48m ² do 56m ²
19 bytů	3+kk o rozloze od 68m ² do 87m ²
6 bytů	4+kk o rozloze od 85m ² do 108m ²

1. etapa

Plocha pozemku: cca **4 300 m²** / nutno geometrickým plánem oddělit z většího celku (20.547 m²)

Zastavěná plocha: **1.822**

Celkový počet bytových jednotek: **55**

Celková užitečná plocha bytových jednotek: **3.470 m²**

Celková užitečná plocha bytových jednotek vč. Lodžii a teras: **3.867 m²**

Celkový počet parkovacích stání: **55**

Celková plocha nebytových prostor: bez nebytových prostor



Kontrola plnění usnesení shromáždění delegátů

Od posledního shromáždění delegátů již uplynuly 4 měsíce. Kontrolní komise se proto podle svého plánu činnosti zabývala i kontrolou plnění přijatých usnesení na tomto shromáždění.

Po provedení kontroly plnění přijatých usnesení k projednávaným materiálům ke dni 17.3.2008 dospěla kontrolní komise k následujícím závěrům:

- ▶ **K materiálu č. 1** - Schválení roční závěrky a rozdělení zisku byl proveden příděl do sociálního fondu ve schválené výši 184 174 Kč. Splněno.
- ▶ **K materiálu č. 2** - Z usnesení ke schválení výroční zprávy nevyplýval žádný další úkol.
- ▶ **K materiálu č. 3** - Zpráva představenstva a správy SBD Pokrok. S termínem do 30.3.2008 byl představenstvu družstva uložen úkol svolat schůzi členských samospráv v bytových objektech, kde není zvolen delegát a iniciovat volbu delegáta. Úkol je prozatím plněn částečně a termín pro splnění úkolu do 30.3.2008 Zřejmě nebude reálně splnit.

Sekretariát ředitele již jako každý rok informoval bytové objekty, kde v tomto roce končí pětileté funkční období delegáta a vyzval ke svolání členské schůze samosprávy k provedení nové volby. Představenstvo družstva dále postupně kontaktuje představitele dalších bytových objektů s cílem dojednat termín ke svolání členských schůzí. To se však podařilo zatím pouze v několika případech.

Kontrolní komise po projednání problematiky plnění tohoto usnesení na představenstvu družstva dospěla ke shodnému názoru s členy představenstva, že účast členů samospráv na jednání a rozhodování nejvyššího orgánu družstva prostřednictvím zvoleného delegáta je právem nikoliv povinností. Proto když členové samosprávy nevyberou a nezvolí delegáta, který by byl ochoten se této činnosti věnovat, nelze zvolení nařídít. Pro využití tohoto práva bude proto nevhodnější, aby představitelé bytových objektů se zvoleným výborem samosprávy případně delegátem, kterému v tomto roce skončí funkční období, sami svolali členskou schůzi samosprávy a zde zvolili případně nezvolili nového delegáta. Bytové objekty, kde není zvolen výbor samosprávy ani delegát, členskou schůzi samosprávy sami svolat nemohou. Mají-li zájem členskou schůzi svolat a zvolit delegáta doporučuje kontrolní komise kontaktovat představenstvo prostřednictvím příslušné OBS v dané lokalitě a dohodnout si vhodný termín a místo konání členské schůze a představenstvo družstva tuto schůzi dle stanov družstva svolá.

- ▶ **K materiálu č. 4** - Zpráva o činnosti kontrolní komise. Shromáždění schválilo do konce funkčního období (listopad 2008) již neprovádět doplňovací volbu 1 člena a vykonávat do provedení voleb činnost kontrolní komise v počtu 4 členů. Splněno.
- ▶ **Materiál č. 5** - Zprávu Komise pro financování modernizace a výstavby osvětlující potřebu

změny stanov pro umožnění průběžného schvalování úvěrů na modernizaci a opravy bytových objektů představenstvem družstva vzalo SD na vědomí.

- ▶ **K materiálu č. 6** - Změna stanov. Na základě schválených změn stanov byl text stávajících stanov upraven. Všichni členové byli o schválených změnách informováni jednak prostřednictvím časopisu Zpravodaj a plně upravené znění je k dispozici a ke stažení i na internetových stránkách SBD Pokrok. Objekty, které nemají možnost přístupu k internetu a mají zájem o aktuální plně znění stanov si toto mohou vyžádat v sekretariátu ředitele družstva.

Ke škodě většiny objektů však ani na druhý pokus nebyla schválena úprava stanov umožňující představenstvu družstva průběžně vyřizovat žádosti bytových objektů o úvěry a uzavírat úvěrové smlouvy s příslušnými bankami. Pro toto zpružnění financování modernizace a oprav bytových objektů hlasovalo sice 82,3 % přítomných delegátů, proti bylo pouze 8 hlasů, 1 delegát nehlasoval a 1 hlas byl neplatný. 18 delegátů se však hlasování zdrželo. Schválení navrhované úpravy je ale možno v tomto případě provést pouze 3/5 většinou nikoliv však přítomných, ale zvolených delegátů. Pro přijetí tak chybělo ještě 6 hlasů. Ze zvolených a pozvaných 226 delegátů byla na jednání přítomna více než 3/5 většina (69%) - 68 delegátů se na shromáždění nedostavilo.

Vzhledem k vyjádření významné většiny přítomných delegátů na maximálním zkrácení doby pro vyřizování úvěrů, pokládá kontrolní komise tento zájem členů družstva za podstatný a bude iniciovat jeho opětovné projednání na příštím shromáždění delegátů.

Kontrolní komise zároveň apeluje na všechny delegáty, kteří na věc neměli vytvořen jednoznačný názor a při hlasování se z různých důvodů zdrželi, aby se s touto problematikou, řešící potřebu většiny našich bytových objektů, z dodaných písemných materiálů podrobněji seznámili a svoje stanoviska pro příští hlasování přehodnotili. Zároveň vyzýváme delegáty, aby se Shromáždění delegátů účastnili v hojnější počtu a umožnili tak projevení vůle kvalifikované většiny u takto významné problematiky.

- ▶ **K materiálu č. 7** - Návrh na upřesnění Zásad hospodaření SBD Pokrok. Schválená změna

zásad hospodaření byla vydána Příkazem ředitele č.13/2007. Splněno.

- ▶ **K materiálu č. 8** - Změny zásad odměňování. Schválená změna zásad odměňování byla vydána Organizační směrnicí č. 1/2008. Splněno.

- ▶ **K materiálu č. 9** - Schválené úvěry na rekonstrukci 4 bytových objektů jsou vyřizovány.

- ▶ **Materiál č. 10** - Zpráva ISO 9001 byla vzata na vědomí.

- ▶ **Materiál č. 11** - Odvolání členů družstva ke Shromáždění delegátů. U jednoznačně schválených usnesení k tomuto materiálu byli již jednotliví odvolatelé vyzváni k vyjádření či zamítnutí jejich odvolání. U šesti odvolání však nebylo usnesení předkládané návrhatelem schváleno, takže nebylo jednoznačně rozhodnuto o vyjádření či zamítnutí odvolání. Ve dvou z těchto případů byla významná většina delegátů proti návrhu předkladatele, takže by bylo možno dovozovat, že pokud např. předkladatel navrhoval zamítnutí tak že bylo vlastně odvolání vyhověno. O této možnosti bylo v průběhu projednávání diskutováno, nebylo však přijato žádné usnesení. Aplikace diskutovaného výkladu zřejmě není zcela v souladu s jednacími řádem a další postup řeší právníci. Ve zbývajících čtyřech případech se při hlasování zdržel větší počet delegátů hlasování, takže nebyla většina pro ani proti. O tak závažných záležitostech členů družstva jako je např. odvolání ke shromáždění delegátů proti vyloučení z družstva apod. by mělo být rozhodováno jednoznačně a nezpochybnitelně a u každého výsledku hlasování by mělo být uvedeno zda bylo odvolání vyhověno či nikoliv. V krajních případech, kdy by z jakýchkoliv důvodů odvolání jednoznačně rozhodnuto nebylo, pokládá kontrolní komise za nezbytné, aby předkladatelé materiálů navrhovali shromáždění delegátů přijetí usnesení k dalšímu postupu. Obdobně je samozřejmě vhodné i v usneseních k jiným materiálům, aby předkladatel materiálů navrhl uložit úkol kdo, případně do kdy má usnesení realizovat. Vzhledem k tomu, že v tomto konkrétním případě zřejmě nezbude než výše zmíněná odvolání znovu projednat a jednoznačně rozhodnout na příštím shromáždění delegátů, je namístě ujistit odvolatele, že rozhodnutí představenstva v jejich případě nemůže nabýt právní moci dříve dokud o jejich odvolání shromáždění delegátů jednoznačně nerozhodne.

S výsledky hlasování k usnesením ze shromáždění delegátů je možno se seznámit na internetových stránkách www.pokrok.cz v záložce Shromáždění delegátů, kde je k dispozici jak Zápis, tak i přehled přijatých usnesení.

Ing. Luboš Hlavsa
předseda kontrolní komise

Byty pro sociálně sla

Ve většině vyspělých zemí platí tzv. třetinové pravidlo bytového fondu. Jedná se o optimální stav, kdy jednu třetinu z celého bytového fondu tvoří vlastnické bydlení, druhou třetinu tvoří nájemní bydlení a třetí sociální byty. V České republice tomu tak bohužel není. Většina nově vystavěných bytů je v soukromém vlastnictví, nové nájemní byty se takřka nestaví a v případě sociálních bytů je tomu ještě

- 65 realitních kanceláří a 21 finančních úřadů
- 156 bytových družstev

Mimo to existují i akciové společnosti, jejichž majoritním vlastníkem je stát nebo územní orgán (tzv. Sociétés d'économie mixte), které nejsou právnicky organizacemi typu HLM, jsou však aktivní v oblasti konstrukce a provozu sociálních bydlení.

Veřejné kanceláře HLM (Offices publics d'habitations à loyer modéré, OPHLM)

OPHLM jsou veřejnými institucemi zakládanými územními orgány. Podílejí se na výstavbě, zřízení, přidělování a správě sociálních bytů pro osoby s omezenými příjmy. Regionální (územní) orgány, které jsou jejich zřizovateli, jim můžou kdykoliv přidělit některou z kompetencí OPACu (viz dále). Stát má na OPHLM rovněž vliv a to prostřednictvím hejtmána daného kraje. Zaměstnanci OPHLM jsou regionální funkcionáři a veřejní úředníci.

Veřejné developerské a stavební kanceláře (Offices publics d'aménagement et de construction, OPAC)

Podle zákona z roku 1971, jsou OPAC veřejné organizace průmyslového a komerčního charakteru (EPIC), které vystavují a spravují byty a to buď ve společnosti se státem či regionem nebo je přímo pro ně zřizují.

Jejich pravomocje jsou větší než v případě OPHLM. Kromě angažovanosti na poli soc. bytů se mohou rovněž podílet i na jiných aktivitách spojených s bydlením, např. řízení spoluvlastnictví ve smyslu ochrany práv spoluvlastníků. Pro zaměstnance OPAC platí stejná práva a povinnosti jako pro jiné zaměstnance v soukromé sféře.

Narozdíl od jiných veřejných organizací jim jejich právní statut dovoluje se řídit buďto podle zákonů pro veřejný nebo pro neveřejný sektor. To samé platí i pro zaměstnance a jejich platy.

Veřejné kanceláře pro ubytování (Les Offices publics de l'habitat, OPH)

Jak již bylo zmíněno, ukončením fúze dvou skupin HLM (154 organizací OPHLM a 127 organizací OPAC) vznikl nový pojem a to OPH, tj. organizace která se jako jediná z veřejných institucí stará o sociální bydlení. Tímto sloučením OPH spravuje celkem 2,2 milionu sociálních bytů, což reprezentuje více jak polovinu těchto bytů ve Francii.

Tento nový typ, z velké části inspirovaný statutem OPACu dává více pravomocí regionálním orgánům v oblasti ubytování.

Soukromé organizace na poli soc. bytů

Podle zákona o bytové výstavbě existují 4 typy soukromých organizací:

- akciové společnosti pro bydlení (Entreprises sociales pour l'habitat, ESH)
- akciová výrobní družstva
- akciové společnosti typu realitní kancelář (Sociétés anonymes de crédit immobilier, SACI)
- nadace nabízející soc. ubytování



hůře. Lze říci, že tento sektor zde úplně chybí. Jak funguje systém sociálních bytů v západní Evropě lze exemplárně ukázat na francouzském modelu.

Organizace nabízející ubytování se sníženým nájmem (HLM)

Organizace nabízející ubytování se sníženým nájmem (Habitations à loyer modéré, HLM) jsou ve Francii jak organizace soukromé tak veřejné, které se zabývají výstavbou, financováním nebo provozem nájemních bytů určených pro lidi ve „finanční tísní“. Na základě zákona z roku 1949 organizace HLM ve Francii nahrazují bývalé organizace „Levné ubytování“ (Habitation à bon marché, HBM).

Organizace HLM, které striktně definuje samostatný zákon o výstavbě a ubytování (Code de la construction et de l'habitation), můžou tedy být, jak již bylo uvedeno, v zásadě buďto organizacemi veřejnými nebo soukromými. Počátkem roku 2000 nabízelo ve Francii sociální byty celkem na 850 organizací:

- 292 veřejných úřadů HLM (z nich 101 OPAC)
- 316 soukromých společností pro bydlení

Pole působnosti organizací HLM

Organizace HLM staví, nakupují, renovují a spravují byty pronajaté rodinám s omezenými příjmy. Můžou rovněž poskytnout záruky nájemníkům, v případě že mají zájem o určitý majetek. Jednají v zájmu všech sociálních skupin a národností. Aby byly kompenzovány jejich služby, které jsou samozřejmě obecným zájmem, stát jim poskytuje úlevy na daních a různé jiné pomoci.

Veřejné organizace poskytující sociální bydlení

Ve Francii existují dvě skupiny veřejných organizací poskytujících ubytování pro sociálně slabé, OPAC a OPHLM, lišící se jak svým statutem tak do jisté míry i nabízenými službami. Vzhledem k blízkosti aktivit obou typů organizací se často OPHLM měnilo na OPAC, proto v roce 2007 vstoupil v platnost zákon zajišťující fúzi obou organizací v jednu strukturu OPH.

Je třeba podotknout, že organizace HLM je složená z reprezentantů státu, družstva a zástupců ubytovaných rodin. Stát dbá na to, aby měl silný vliv v těchto organizacích.

bé ve Francii

Samotný popis činností těchto soukromých organizací je popsán především v zákoně o výstavbě a ubytování (Code de la construction et de l'habitation). Akciové společnosti HLM podléhají legislativě, pod níž spadají veřejné obchodní společnosti s ručením omezeným, a jsou to neziskové organizace, i když mohou rozdělovat dividendy. Jsou vytvářeny z iniciativy soukromých společností, obchodních komor, institucí shromažďujících příspěvky zaměstnavatelů pro stavební účely, vzájemných organizací atd.

Závěr

Právo na bydlení je řazeno k tzv. sociálním právům - právům na sdílení minimálního blahobytu - je nenárokové a nevymáhatečné; jeho naplňování je výrazem zodpovědnosti vlád za životní podmínky obyvatelstva. Na základě výše uvedeného je vyváženost bytového fondu z mnoha hledisek nezbytná. Výstavba sociálních bytů si vždy vyžaduje takovou vládní intervenci, která by poskytla výhody jak soukromým tak veřejným organizacím, které by se na této výstavbě podílely. V jistém pohledu může jako návod fungovat zde uvedená francouzská legislativa týkající se bydlení. Z jiných evropských frankofonních zemí je velice inspirativní především švýcarský model.

Český národní výbor frankofonního ekonomického fóra

Frankofonní Ekonomické Fórum (FEF) bylo založeno v roce 1987 a od začátku své existence



bylo spojeno s Konferencí/Summitem hlav států a vládních představitelů, s níž ji poji společné používání francouzského jazyka. FEF je jedinou organizací s ekonomickým posláním, jež je považována Konferencí frankofonních zemí za "instituci". Dnes se prostor, který zaujímají frankofonní oblasti, skládá z více než padesáti zemí a společenství.

Česká republika byla oficiálně přijata jako pozorovatel do frankofonního společenství během Summitu v Monctonu v Kanadě v roce 1999. Český národní výbor frankofonního ekonomického fóra (ČNVFEF) byl založen v lednu 2001 na podnět Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a Ministerstva zahraničních věcí ČR a byl oficiálně přijat jako pozorovatel Frankofonního ekonomického fóra na Summitu v Bejrútu v roce 2002. Jeho cílem je upevňovat vztahy v oblasti ekonomické, průmyslové a kulturní a to se všemi zeměmi světa, které jsou součástí frankofonního společenství.

Bytová družstva v ČR a v Evropě

Družstevní marketingové sdružení (DMS), jehož je SBD POKROK zakládajícím členem, připravuje pod záštitou primátora hl. města Prahy MUDr. Pavla Béma a Hospodářské komory ČR, konferenci o bytových družstvech a sociálním bydlení ve velkých evropských městech. Proběhnout by měla na podzim letošního roku v Praze a jejím spolupředávkou je i Český národní výbor frankofonního ekonomického fóra. Předpokládá se účast primátorů některých evropských velkoměst a odborníků na tu část legislativy, která se problematikou bydlení zabývá.

Proto přinášíme zajímavou informaci o parametrech sociálního bydlení ve Francii. K tomuto tématu se chceme na stránkách Zpravodaje SBD POKROK pravidelně vracet, protože se domníváme, že zkušenosti ze starých členských zemí Evropské unie mohou být určitým návodem i pro Českou republiku. Termín „sociální bydlení“ se na české pojetí družstevního bydlení sice tak docela nevztahuje, ale může být jedním z aspektů, které do budoucna rozvoj družstevního bydlení, v západní části EU tak rozšířeného, i u nás ovlivní.

Prezentace k modernizaci výtahů

Po dohodě pracovníků SBD POKROK s pracovníky firmy KONE se 12. března letošního roku uskutečnila v Gymnáziu Jaroslava Heyrovského na sídlišti Jihozápadní Město v Nových Butovicích v současnosti velmi aktuální prezentace firmy KONE, a.s. s názvem "Modernizace a servis výtahů".

Prezentace byla určena především pro zástupce domů ve správě našeho družstva tj. pro jeho členy a klienty, kteří se v panelových domech zajímají o fungování výtahů. Někteří z nich byli přesto překvapeni malými rozměry moderních vysoce výkonných pohonů výtahů, které firma KONE představila. Kromě moderní techniky byly stručně prezentovány i příslušné bezpečnostní předpisy a způsoby odstraňování bezpečnostních rizik.

Představení typů výtahů vhodných pro regeneraci panelových domů nahrálo k vyvolání diskuse konkretizující podmínky jednotlivých paneláků. Obzvláště diskuse vyvolaná představiteli domů, kteří již měli jasno jak přibližně velkou částku jsou obyvatelé jejich domu ochotni investovat do výtahů, byla velmi zajímavá a přinesla užitečné poznatky.

Nikdo z přítomných členů vedení družstva proto nezapochoval o tom, že by se podobná prezentace měla konat i na



Záběr na účastníky prezentace firmy KONE v Gymnáziu J. Heyrovského

dalším velkém sídlišti, kterým je Jižní Město. Měla by být určena i pro zástupce dalších obyvatel panelových domů v Praze 4, například z Modřan a bude se konat již

v květnu. Zájemce o pozvánky lze odkázat na vedoucího oddělení provozu výtahů SBD POKROK pana Jiřího Vančuru.

Ing. Jan Vokrouhlecký

Rozúčtování nákladů za spotřebu energií za rok 2007

◀ *Dokončení ze strany 1*

- c) zneprístupněný byt nebo nebytový prostor v termínech odečtů nechal potvrdit sousedem a do poštovní schránky nepřítomného spotřebitele vhodil náhradní odečtový list pro možnost dodatečného nahlášení stavu měřidel,
- d) zjišťoval důvody extrémně malých spotřeb médií s ohledem na předcházející účtovací období,
- e) v jednotce, kde byly instalovány IRTN pracující na principu odparu kapaliny, provedl výměnu ampulí.

V tomto období probíhá vzájemné předávání výsledků mezi zpracovatelem vyúčtování, dodavatelem energií a SBD POKROK pro rozúčtování nákladů na objekty a bytové jednotky.

Na kvalitě a včasnosti rozúčtování závisí spokojenost obyvatelů objektu. Celý proces probíhá podle předem definovaných činností a termínů daných smlouvou se zpracovatelem a informačním systémem podle Vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb. a Směrnice SBD POKROK č. 1/2002.

Z průběhu dosavadních prací vyplývá připomenout několik základních věcí:

- ▶ Spotřebitel je po předběžném oznámení povinen zpřístupnit byt nebo nebytový prostor k instalaci měřidel, jejich odečtům, ověřováním a opravám.
- ▶ Nemůže-li spotřebitel z vážných důvodů k termínu provádění odečtů nebo náhradním termínu zpřístupnit měřidla může ještě do 10-ti kalendářních dnů po skončení účtovacího období doručit stavy svých měřidel, ověřených členem výboru SVJ nebo správcem zpracovatelem vyúčtování, nebo může zpracovatele požádat o provedení individuálního odečtu na své vlastní náklady. V případě instalovaných IRTN s odparem kapaliny musí vždy požádat zpracovatele vyúčtování o provedení individuálního odečtu a výměnu ampulí na své vlastní náklady.
- ▶ Zjistí-li spotřebitel nefunkčnost měřidla, oznámí písemně tuto skutečnost příslušnému výboru SVJ nebo OBS, která zajistí výměnu měřidla nebo zajistí jeho

přezkoušení na autorizované zkušebně. V případě, kdy bude ověřením zjištěno, že měřidlo splňuje požadovanou přesnost měření, uhradí uživatel náklady na demontáž a montáž měřidla, jeho ověření a poplatek za úkony s tím spojené.

- ▶ Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném účtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů (60 %) připadající na 1 m² započítané podlahové plochy účtovací jednotky.
- ▶ Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů na teplou vodu (TV), nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů na ohřev TV i na dodávku vody a její stokování, 3 násobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů (70 %) připadající na 1 m² podlahové plochy účtovací jednotky.

Rady a doporučení:

- ▶ **SEZNAM ZÁVAD** - na základě obdrženého seznamu závad je nejlépe provést standardizovanou objednávku a nerozpívat do to jednotlivých objednávek a reklamací (ve spolupráci s příslušnou OBS)
- ▶ **3. ODEČET** - je vždy za úhradu (osobní dohoda s odečítatelem jako fyzickou osobou), ale je pořád několikanásobně levnější než navýšení (sankce) za nezpřístupnění bytu.
- ▶ **SAMOODEČET** - pokud někdo udělá 3.odečet formou samoodečtu je třeba jej zaslat včas (v březnu již může být pozdě - záleží na pořadí rozúčtovávaných objektů). Uživatel by ve vlastním zájmu měl uvést telefonický kontakt na sebe (nejlépe i e-mailový). POZOR samoodečet nelze provést u trubiček (tj. důvod proč přemontovat na elektroniku)
- ▶ **REKLAMACE VYÚČTOVÁNÍ** - často bývá iniciováno od samosprávy, aby se na objektu upustilo od navýšení (sank-

cí). Z praxe víme, kde objekty trvaly na navýšení rapidně klesl v následujících obdobích počty nezpřístupněných bytů

- ▶ **PRÁVIDLA PRO SVJ** - SVJ by měly do svých stanov zahrnout (popř. pokud mají již stanovy hotové - měly by si odsouhlasit pravidla)
 - nezpřístupněný byt se bude počítat s navýšením stanoveným legislativou
 - majitel bytu je povinen zajistit zpřístupnění bytu na základě vývěsky na objektu (majitelé, kteří nebydlí v objektu, rádi operují argumentem, že neměli ve schránce lísteček - vývěsku, v případě soudu ostatní mohou dosvědčit)
 - majitel bytu je sám povinen u pověřené osoby zjistit, zda není na seznamu závad, aby zpřístupnil byt (popř. aby ještě zachránil 3. odečet, protože neodečtené byty jsou také na seznamu uvedeny)
 - stanovit případně navýšení (sankce) za neodečtené měřiče, které nejsou stanoveny legislativou (v současné době to je studená voda)

▶ NAVÝŠENÍ

- Teplo §4, odst. 7 Vyhl. č.372/2001 je 1,6 násobek
- TV §5, odst. 7 Vyhl. č.372/2001 je trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky
- Studená voda není legislativně ošetřena
- ▶ Sledovat internetové www. stránky společnosti, která provádí odečty
- ▶ Výsledné hodnoty spotřeb energií v porovnání s minulými obdobími ukazují jakým způsobem ovlivňují realizovaná opatření regenerace na objektu úspory energií

Pro SBD POKROK za rozúčtovací období 2007 odečetla I.RTN s.r.o. a rozúčtovává 211 objektů (což je 90 % ze všech), z toho s odparnými indikátory je 49 objektů. Menší množství odečítá společnost INMES spol. s r.o.; VIPA CZ s.r.o.; SBD POKROK a Techem, spol. s r.o.

Ing. František Svoboda
místopředseda představenstva
SBD POKROK

K možnosti zajištění družstevního bydlení v Praze

◀ *Dokončení ze strany 5*

vykonávaná naším družstvem. V optimálním případě bychom samozřejmě uvítali i možnosti při poskytování kvalitních správcovských služeb i v jiných nově postavených objektech realizovaných Českými nemovitostmi. SBD POKROK je od 11. 2. 2008 nositelem certifikátu jakosti ISO 9001 a má k tomu nepochybně ty nejlepší předpoklady.

Osobně i dopisem z konce března t. r. jsme v tomto duchu informovali České nemovitosti s tím, že bychom uvítali v brzké době společné jednání o otázkách dodavatelského zajištění družstevní výstavby nejen v doposud nabídnutých lokalitách, ale i o perspektivě oboustranně výhodných vztahů a jejich podmínkách. O výsledku těchto vstupních jednání a dohodnutém příštím postupu bude další informace.

S ohledem na to, že se jedná v pražských podmínkách o nabídku na spolupráci ojedinělou, za přijatelných podmínek a vstřícnou, nepovažujeme za korektní do vyjasnění a uzavření této možnosti, současně projednávat ani zveřejňovat případné možnosti další.

JUDr. Jaroslav Ledvina
místopředseda představenstva
SBD POKROK